Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Kerngebiet (MK) sind sonstige Wohnungen gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO ab 1. Obergeschoß zulässig.

1.2 Im Kerngebiet (MK) sind Ausnahmen gemäß § 7 (3) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die für die Grundstücke Hauptstraße 2o8 und 21o festgesetzte rückwärtige viergeschossige Bauweise darf eine Höhe von 99,5o m ü.NN nicht überschreiten.

2.2 Für die eingeschossige Bauweise östlich des Gasthauses Paas kann ausnahmsweise ein weiteres Vollgeschoß zugelassen werden, sofern städtebauliche und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen und die Traufhöhe des Gasthauses Paas mit der Traufe nicht überschritten wird.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Die überbaubare Grundstücksfläche östlich des Gasthauses Paas kann ausnahmsweise bis zu 4,oo m nach Süden (L 286) erweitert werden, sofern städtebauliche und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen.

3.2 Die nördliche Baugrenze der Bebauung östlich des Gasthauses Paas kann ausnahmsweise ab 1. Obergeschoß bis zur Verkehrsfläche (Fußgängerbereich) überschritten werden, sofern städtebauliche und gestalterische Gründe nicht entgegenstehen sowie die Überschreitung zur besseren Gliederung des Baukörpers beiträgt.

4. Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit

4.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit erweitern sich um die Flächen, um welche die anschließenden Gebäude im Erdgeschoß hinter die Baugrenzen zurücktreten.

4.2 Sofern Baugrenzen, die an die Verkehrsflächen (Fußgängerbereich) angrenzen, unterschritten werden, sind die Zwischenräume mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

5. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

5.1 Die östlich des Gasthauses Paas festgelegte Bebauung ist in Dachform und Dachneigung dem vorhandenen erhaltenswerten Gebäude (Gasthaus Paas) anzupassen. In begründeten Fällen können davon Abweichungen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern gestalterische Gründe nicht entgegenstehen.

6. Erhaltung baulicher Anlagen

6.1 Das erhaltenswerte Gebäude "Gasthaus Paas" wird dem § 39 h BBauG unterstellt.
Das Äußere des erhaltenswerten Gebäudes ist in einer als Anlage beigefügten Bilddokumentation erfaßt und festgesetzt.

Kennzeichnung gemäß § 9 (5) BBauG

Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 3, Teil 1 - Innenstadt - wird der Planungsrichtpegel gemäß DIN 18005 E durch den Verkehrslärm auf der L 286 und L 288 voraussichtlich überschritten werden.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind - sofern der Planungsrichtpegel gemäß DIN 18005 E oder der dann geltenden Bestimmungen überschritten wird - bauliche Schallschutzvorkehrungen (z.B. Grundrißgestaltung, Isolierglas im Rahmen mit Lippendichtung, bei Schlafräumen schallgedämmte Lüftungs- (Überström-)Öffnungen) erforderlich.

Textliche Festsetzung Nr. 6.1 rechtsverbindlich aufgehoben am 29.5. 1993